TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 208/2019/HNGĐ-ST Ngày29-11-2019 V/v tranh chấp chia tài sản của nam nữ chung sống với nhau như vợ chồng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Huy Hoàng

Bà Nguyễn Thị Luyến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2019/TLST-HNGĐ ngày 21 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp chia tài sản của nam nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4411/2019/QĐXX-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4738/2019/QĐST-HNGĐ ngày 13/11/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1961; nơi cư trú: Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn P: Bà Hoàng Thị D1, Luật sư Văn phòng Luật sư HD, đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:*Bà Vũ Thị D, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 34/12 TL (số mới là 34/40 đường Nguyễn Hồng Q), phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1984 và chị Đinh Thị N, sinh năm 1986; cùng cư trú tại: Số 13, Lô TĐC 19, khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng; anh M có mặt, chị N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 6 đường HB, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Vũ Giang L, sinh năm 1947; nơi cư trú: Số 12/18 TL, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 3 năm 2018 và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn P và bà Vũ Thị D chung sống với nhau như vợ chồng vào năm 1987 mà không đăng ký kết hôn; ông bà có 01 con chung là Nguyễn Vũ Sao L, sinh ngày 30/9/1987. Do mẫu thuẫn nên năm 2005 ông bà đã ly hôn, theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 11/2005/QĐST ngày 14/4/2005 của Tòa án nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng đã quyết định không công nhận ông và bà D là vợ chồng nhưng chưa giải quyết về tài sản chung.

Về tài sản chung của ông P, bà D: Bố mẹ ông P có 02 nhà liền kề là nhà số 10 và nhà số 12 ngõ 4 TL, HB, Hải Phòng. Khi ông P và bà D về ở cùng nhau thì ở nhà số 12/4 TL, quận HB, Hải Phòng, còn chị gái ông ở nhà số 10. Sau này hai chị em bán 02 căn nhà và chia đôi số tiền mỗi người một nửa. Ông P đã dùng số tiền bán nhà của bố mẹ để cùng bà D san lấp phần đất lấn chiếm được (vì lúc đó chỉ là đất vũng, trũng) giáp bờ tường phía ngoài khi cổng phụ Nhà máy Xi măng Hải Phòng và xây căn nhà cấp 4 vào năm 1990 (nay có địa chỉ là số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng). Ông P, bà D cùng con ở từ đó đến năm 2005, sau khi ông bà ly hôn thì bà D đã dọn đi ở chỗ khác, chỉ có ông và con chung là Nguyễn Vũ Sao L ở lại nhà của ông bà . Năm 2013, con gái đi lấy chồng chỉ còn ông ở đó đến khi nhà nước thu hồi diện tích đất này. Để giải quyết vấn đề tài sản ông P và bà D đã cùng nhau ký Bản khai và cam kết vào ngày 06/9/2016 nội dung: Thỏa thuận chia đôi số tiền đền bù theo phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Xi Măng và thỏa thuận việc bốc thăm, nhận đất tái định cư phải có chữ ký của cả hai ông bà. Bản cam kết này đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Công Minh, thành phố Hải Phòng và gửi cho Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường TL và UBND quận HB. Sau đó ông P và bà D đã nhận tiền bồi thường về đất và vật kiến trúc trên đất. Ông bà được cấp 50m^2 đất tái định cư tại số 13, Lô TĐC 19, khu Tái định vư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng

là tài sản chung của ông bà. Ông chờ bốc thăm và nhận đất nhưng sau này ông mới biết diện tích đất tái định cư đã được UBND quận HB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CE 337598 ngày 10/11/2016 cho bà Vũ Thị D. Bà D đã bán diện tích đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn M và chị Đinh Thị N; anh M, chị N đã được UBND quận HB cấp GCNQSDĐ.

Vì vậy, ông P yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng chia đôi tài sản chung của ông và bà D là 50 m^2 đất tại số 13, Lô TĐC 19, khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng cho mỗi người một nửa và đề nghị hủy GCNQSDĐsố CE 337598 ngày 10/11/2016 của UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông P thấy lô đất trên bà D đã bán và hiện vợ chồng anh M, chị N đã được cấp GCNQSDĐ, xây nhà 4 tầng kiên cố và ở ổn định nên ông đề nghị Tòa án chia phần ông được hưởng bằng tiền trị giá tại thời điểm bà D bán cho anh M, chị N và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND quận HB đã cấp cho bà D.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Vũ Thị D trình bày:

Bà D thống nhất với ông P về quá trình chung sống, con chung, ly hôn. Về tài sản chung bà D không đồng ý chia tài sản theo yêu cầu của ông P vì: Nguồn gốc diện tích đất tại địa chỉ số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng mà ông P và bà đã xây nhà và cùng chung sống là do anh trai bà là Vũ Giang L cho riêng bà từ năm 1986. Đến năm 1987, bà về chung sống với ông P nhưng không đăng ký kết hôn; năm 1990, bà và ông P làm nhà cấp 4 trên diện tích đó và dọn về ở. Vì vậy, phần đất là tài sản riêng của bà có trước khi về chung sống cùng ông P, trong thời gian chung sống với ông P bà không có văn bản nhập vào làm tài sản chung của ông bà và cũng không đăng ký kết hôn với ông P. Đến năm 1995, bà bị Công an quận HB bắt và đi chấp hành án đến ngày 17/11/1997 bà thi hành án xong; thời gian bà đi chấp hành án tại trại giam Xuân Nguyên, năm 1996 UBND phường TL và UBND quận HB cùng ông P ở nhà đo vẽ làm bản đồ địa chính, ông P tự nhận với đoàn công tác đo vẽ là đã cùng bà san lấp để làm nhà ở và tự nhận là chủ hộ. Ông P đã có ý đồ chiếm đoạt đất của bà từ ngày đó. Từ khi ông bà ly hôn, ông P đã chuyển đi nơi khác không chung sống cùng mẹ con bà, sau đó bà xây dựng gia đình với người khác và có 01 người con. Tài sản chung của ông bà là ngôi nhà và hoa màu, cây cối trên đất.

Khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị Xi Măng Hải Phòng, năm 2016 gia đình bà đã được Nhà nước đền bù giá trị về đất là 61m^2 bằng 448.350.000 đồng, vật kiến trúc trên đất là 134.306.127 đồng, cây cối hoa màu là 2.605.000 đồng, tổng cộng là 585.261.127 đồng. Mặc dù nguồn gốc đất là tài sản riêng của bà nhưng nghĩ vì tình nghĩa nên ngày 06/9/2016 bà và ông P đã ra

UBND phường TL lập cam kết lấy được tiền đền bù sẽ chia đôi số tiền trên. Trong trường hợp nhà nước không trả bằng tiền mặt thì ông bà cùng nhau ký nhận đất. Sau đó nhà nước trả toàn bộ tiền đất và tài sản trên đất bà đã trả cho ông P số tiền 307.000.000 đồng/585.261.127 đồng được đền bù, bồi thường.

Về diện tích đất đang có tranh chấp: Khi nhà nước thu hồi đất thì ba mẹ con bà không có chỗ ở nên được nhà nước tạo điều kiện cho bà mua một suất tái định cư (nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) và bà phải nộp 55.000.000 đồng vào ngân sách Nhà nước để được giao đất tái định cư. Căn cứ khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì diện tích 50m^2 đất đang có tranh chấp tại số 13, Lô TĐC 19, khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng là tài sản riêng của bà đã được UBND quận HB cấp GCNQSDĐ. Mặt khác ông P không đủ điều kiện được nhà nước giao đất, tiền đền bù bà đã chia cho ông P hơn một nửa nên ông P không có quyền yêu cầu bà phải chia đôi lô đất tái định cư. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

Người có quyền lợ i, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn M và chị Đinh Thị N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thống nhất trình bày:

Ngày 23/01/2017, thông qua Công ty môi giới bất động sản Đô Thị, Hải Phòng anh chị có mua 50 m^2 đất tại thửa số 348, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Số 13, lô TĐC 19, khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng của bà Vũ Thị D. Tuy mua đất của bà D nhưng anh chị không gặp trực tiếp bà D mà chỉ giao dịch qua người đại diện theo ủy quyền của bà D là chị Trần Thị Anh Th nhưng anh và chị N cùng không biết địa chỉ nhà chị Th. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và Công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chức Cao Văn Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế anh chị mua với giá 965.000.000 đồng (19.300.000 đồng/m^2). Việc ghi giá đất trên hợp đồng do phía bà D ghi với mục đích gì anh chị không rõ chỉ biết người được bà D ủy quyền là chị Th giao dịch với anh nhờ anh chị ký hợp đồng với giá 100.000.000 đồng. Khi việc giao tiền và ký hợp đồng hoàn tất thì anh chị nhận đất luôn, trên đất không có công trình, vật kiến trúc hay bất kỳ tài sản gì gắn liền với đất. Khi mua đất của bà D thì anh chị không biết đất có tranh chấp, đến khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất anh chị được biết ông P có đơn khiếu nại đến Phòng Tài nguyên và Môi trường quận HB. Sau đó, anh chị có gặp bà D và bà D vẫn khẳng định là tài sản này là tài sản riêng của bà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị và bà Vũ Thị D có hiệu lực pháp luật. Sau khi giải quyết xong UBND quận HB tiếp tục làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh chị , khi thủ tục thay đổi chủ sử dụng đất hoàn tất thì anh chị xin giấy phép xây dựng

nhà 4 tầng, xây kiên cố, kinh phí xây khoảng 1,7 đến 1,8 tỷ đồng, anh chị đã dọn về ở hẳn trên nhà đất này từ tháng 7/2019.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, anh chị không biết ông P là ai mà chỉ được biết đất này là tài sản riêng của bà D. Việc anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D là ngay tình và đúng quy định của pháp luật và đã được chính quyền địa phương công nhận quyền sử dụng, anh chị đã xây nhà và về ở ổn định. Nay ông P khởi kiện, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng anh chị và ông P, bà D phải công nhận anh chị là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích ông P đang tranh chấp với bà D vì anh chị mua đất ngay tình và đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng như sau:

Ngày 20/4/1986, bà Vũ Thị D được anh trai là ông Vũ Giang L cho nhà và đất ở tại số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng. Năm 1987, ông Nguyễn Văn P và bà Vũ Thị D về chung sống với nhau như vợ chồng và không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Năm 2005, Tòa án nhân dân quận HB đã có Quyết định số 11/2005/QDDS ngày 14/4/2005 không chấp nhận ông P và bà D là vợ chồng. Tại giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 420/UBND-XNTTHN ngày 19/9/2016 của UBND phường TL xác nhận bà Vũ Thị D chưa đăng ký kết hôn với ai. Theo hồ sơ địa chính do UBND phường TL quản lý thì thửa đất số 143 tờ bản đồ số 19-BĐS phường TL đứng tên chủ sử dụng là bà Vũ Thị D. Như vậy, chủ sử dụng diện tích đất tại số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng là của bà Vũ Thị D. Mặt khác theo danh sách nhân khẩu, hộ khẩu do Công an phường TL cung cấp thì ông Nguyễn Văn P không đăng ký sinh sống tại số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng. Vì vậy ông P không có quyền, lợi ích hợp pháp trong việc giao đất tái định cư thửa đất số 13, lô 19 Khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng. Bản khai và cam kết của bà D và ông P do Văn phòng Công chứng Công Minh chứng thực là thỏa thuận dân sự, không liên quan đến việc bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục cấp đất tái định cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị D theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Ông Nguyễn Văn P có mặt vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu Tòa án chia cho ông một nửa giá trị quyền sử dụng 50m^2 đất tái định cư tại thửa đất số 13, lô 19 Khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB, thành phố Hải Phòng. Ông đề nghị Tòa án chia bằng tiền vì hiện nay diện tích này bà D đã bán cho anh

M, chị N và anh M chị N đã được cấp giấy chứng nhận, làm nhà 4 tầng kiên cố và đã ở ổn định. Ông chấp nhận chia giá trị quyền sử dụng đất và chấp nhận lấy giá đất tại thời điểm bà D bán đất cho anh M chị N để làm căn cứ chia là 19.300.000 đồng/m^2. Ông rút yêu cầu đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ mà UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D, cũng như đã cấp cho anh M và chị N.

- Anh Nguyễn Văn M đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và bà D là ngay tình và đúng pháp luật. Việc khởi kiện của ông P với bà D không liên quan gì đến vợ chồng anh chị. Trong quá trình giải quyết anh M khai là anh mua đất của bà D với số tiền là 965.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa anh nhớ lại số tiền anh mua là 925.000.000 đồng, sau đó phía người được bà D ủy quyền đã tăng giá đất thêm 15.000.000 đồng vợ chồng anh chấp nhận, vì vậy số tiền anh trả để mua diện tích đất này là 940.000.000 đồng. Ngoài ra anh M khai thời điểm hiện tại giá thị trường thửa đất vị trí tương ứng thửa đất anh đang sử dụng do bà D chuyển nhượng cho vợ chồng anh có giao dịch dao động khoảng 30.000.000 đồng đến 35.000.000 đồng/m^2.

- Bà Vũ Thị D và UBND quận HB vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có quan điểm, bản tự khai gửi Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Người làm chứng : Ông Vũ Giang L là anh trai của bà Vũ Thị D , khẳng định diện tích đất tại số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc là do ông khai hoang được và cho em gái là bà Vũ Thị D vào năm 1986 trước khi bà D về ở chung với ông Nguyễn Văn P. Sau khi, ông P và bà D về chung sống cùng nhau thì đã ra mảnh đất ông cho xây nhà để ở và sau này bị nhà nước thu hồi. Khi nhà nước thu hồi đất ông có đến UBND phường TL và UBND quận HB hỏi về quyền lợi của ông P có được cấp đất tái định cư hay không? UBND quận HB trả lời rằng ông P không có hộ khẩu cũng như không cư trú tại địa phương, mặt khác xét bà D là người sử dụng đất, đang sinh sống tại địa phương thuộc diện được nhà nước cấp đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất nên UBND quận HB đã xét duyệt và làm các thủ tục để cấp đất cho bà D, còn ông P không đủ điều kiện được nhà nước cấp đất tái định cư. Sau khi được cấp đất bà D không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng anh M và chị N và bà phải nộp tiền mua đất, thuế thu nhập các nhân theo quy định. Hiện tại giá thị trường có giao dịch dao động khoảng 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng/m^2.

Kết quả thẩm định , định giá: Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá UBND quận HB thì giá đất thị trường chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm định giá vào tháng 10/2019 là 8.750.000 đồng/m^2 x 50m^2 = 437.500.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình giải quyết vụ ánThẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS). Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định của BLTTDS; Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định của BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn P và bà Vũ Thị D chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1987. Quá trình chung sống đã tạo dựng ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 61m^2 tại địa chỉ số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng. Do tài sản trên nằm trong dự án thu hồi của nhà nước nên ngày 06/9/2016, ông và bà D đã đến UBND phường TL nhận tiền bồi thường hỗ trợ và viết cam kết. Giấy nhận tiền và cam kết ngày 06/9/2016 có xác nhận của UBND phường TL và Trung tâm phát triển quỹ đất quận HB, nội dung: *"...ý kiến của hộ gia đình: gia đình nhận đất tái định cư"* có chữ ký của người nhận tiền là bà D và ký tên đồng sở hữu là ông P. Ngoài ra, theo bản khai và cam kết ngày 06/9/2016 có công chứng tại văn phòng Công chứng Công Minh, nội dung: *"ông P và bà D cùng nhau cam kết...khi bốc thăm lựa chọn vị trí lô đất tái định cư và nhận đất tái định cư được nhà nước cấp cho căn nhà được đền bù theo phương án trên phải có chữ ký của cả hai bên, nếu thiếu chữ ký của một trong hai người, đề nghị hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư quận HB tạm dừng việc bốc thăm, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất tái định cư được cấp...",* bản khai có ký tên chủ hộ là bà D và đồng sở hữu là ông P. Tuy nhiên, khi giao đất tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, theo Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 22/9/2016, UBND quận HB đã giao cho bà D có đất bị thu hồi...thửa đất số 13 thuộc lô TĐC số 19, diện tích 50,0m^2 trong dự án Tái định cư Vinhomes Riverside tại phường SD, quận HB, số tiền sử dụng đất phải nộp là 50.914.028 đồng. Ngày 10/11/2016, bà D được UBND quận HB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 337598 đối với diện tích đất trên.

Nguồn gốc đất theo trình bày của bà D và ông Vũ Giang L là anh trai của bà D, cũng như theo Công văn số 41/TN&MT ngày 28/5/2018 thì diện tích đất 61m^2 ở trên là tài sản do ông L đổ đất đá san lấp lấn chiếm, sau đó ông L viết giấy cho bà D vào năm 1986. Bà D sống chung với ông P như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn, cũng không nhập tài sản trên vào tài sản chung nên xác định diện tích đất 61m^2 bị thu hồi là tài sản riêng của bà D. Năm 1990, sau khi bán đất của bố mẹ cho ông P đã góp tiền và công sức xây dựng nhà trên diện tích đất này. Sau khi diện tích nhà và đất bị thu hồi, bà D và ông P đã tự viết cam kết ngày 06/9/2016. Theo nội dung Giấy nhận tiền và cam kết ngày 06/9/2016 có xác nhận của UBND phường TL và Trung tâm phát triển quỹ đất quận HB; và theo bản khai và cam kết

ngày 06/9/2016 có công chứng tại văn phòng Công chứng Công Minh thì bà D và ông P cùng thống nhất xác nhận phương án nhận bồi thường hỗ trợ tái định cư và thửa đất tái định cư được giao là tài sản chung của ông P, bà D; các văn bản trên đều có chữ ký ghi chủ hộ là bà D và đồng sở hữu là ông P. Do đó, cần xác định diện tích đất tái định cư 50m^2 thửa số 348 tờ bản đồ số 32 tại số 13 lô 19, khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB là tài sản chung của ông P, bà D. Bà D đã bán diện tích đất trên cho vợ chồng anh M, chị N. Tuy nhiên, anh M chị N khi mua diện tích đất trên cũng không biết đất là tài sản chung của ông P, bà D. Ông P cũng không yêu cầu anh M, chị N phải trả lại diện tích đất mà chỉ yêu cầu bà D phải trả cho ông giá trị tương ứng với ½ diện tích đất theo mức giá mà bà D đã chuyển nhượng cho anh M, chị N là 19.300.000 đồng/m^2. Xét thấy, mức giá này phù hợp với giá thị trường tại thời điểm bà D bán đất nên chấp nhận mức giá 19.300.000 đồng/m^2 để tính giá trị thửa đất.

Tuy nhiên, cũng cần xem xét công sức đóng góp của các bên đối với thửa đất này. Do thửa đất có nguồn gốc ban đầu là của ông L là anh trai cho bà D nên bà D được hưởng phần giá trị nhiều hơn ông P, khoảng 60% diện tích đất tương ứng 30m^2, ông P được hưởng phần giá trị tương ứng 20m^2 đất =20m^2 x19.300.000 đồng/m^2 = 380.600.000 đồng. Ngoài ra, bà D đã nộp tiền thuế sử dụng đất 50.914.000 đồng; tiền lệ phí trước bạ 255.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản là 10.890.000 đồng, tổng số tiền bà D đã nộp là 62.059.000 đồng, cần buộc ông P phải thanh toán cho bà D ½ số tiền trên = 31.029.500 đồng. Như vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu của ông P, buộc bà D phải thanh toán cho ông P gía trị diện tích đất 20m^2 theo mức giá bà D đã chuyển nhượng là 19.300.000 đồng, trừ đi ½ số tiền bà D đã nộp thuế, phí liên quan đến thửa đất. Bà D phải thanh toán cho ông P là 380.600.000 đồng - 31.029.500 đồng = 349.570.500 đồng.

Tại phiên tòa, ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND quận HB đã cấp cho bà D. Xét thấy, việc rút yêu cầu của ông P là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 337598 ngày 10/11/2016 mà UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 7 Điều 28, Điều 147, khoản 2 Điều 244 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà D phải thanh toán cho ông P số tiền 349.570.500 đồng và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 337598 ngày 10/11/2016 mà UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D. Án phí dân sự sơ thẩm:

ông P, bà D phải chịu án phí dân sự có gía ngạch đối với phần gía trị mình được hưởng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, phần trình bày của các đương sự, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho nguyên đơn và quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp chia tài sản chung của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn, hủy GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo khoản 7 Điều 28; khoản 1, 4 Điều 34, Điều 37 của BLTTDS.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Vũ Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận HB, thành phố Hải Phòng, chị Đinh Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Bà D, UBND quận HB vắng mặt không có lý do , chị Đinh Thị N có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và có ủy quyền cho chồng là anh Nguyễn Văn M. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của BLTTDS, Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn : Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Phượng rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung hủy GCNQSDĐ số CE 337598 ngày 10/11/2016 mà UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D. Xét thấy, việc rút yêu cầu của ông P là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 của BLTTDS đình chỉ xét xử đối với phần yêu này của nguyên đơn.

- *Về nội dung:*

[4] Xét tài sản chung của ông P và bà D trong thời gian chung sống với nhau như vợ chồng: Năm 1987 ông P, bà D về chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn; ông bà chung sống tại nhà của bố mẹ ông P tại số 12/4 TL, quận HB, thành phố Hải Phòng. Sau đó, ông P đã bán căn nhà số 12/4 TL và dùng số tiền bán nhà để cùng bà D tạo dựng ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 61m^2 tại địa chỉ số 25/250 đường Hà Nội, tổ Thắng Lợi 6, phường TL, quận HB, thành phố Hải Phòng.

[5] Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc 61m^2 đất theo trình bày của bà D và anh trai của bà D là ông Vũ Giang L, do từ năm 1984 đến 1986 ông L tự lấn chiếm, đổ đất đá san lấp các hố sâu tại khu vực sát tường bao cổng sau của Nhà máy Xi Măng Hải Phòng, sau đó ông L viết giấy cho bà D vào năm 1986; diện tích đất này ông L

chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Bà D không nhập tài sản trên vào tài sản chung nên xác định diện tích đất 61m^2 bị thu hồi là tài sản riêng của bà D. Thực tế sử dụng đất thì nhiều hộ tại thời điểm này cũng khai hoang và làm nhà ở ổn định trên đất. Năm 1990, sau khi bán đất của bố mẹ cho ông P đã góp tiền và công sức xây dựng nhà trên diện tích đất này. Khi diện tích nhà đất bị thu hồi, bà D và ông P đã tự viết cam kết ngày 06/9/2016. Theo nội dung Giấy nhận tiền và cam kết ngày 06/9/2016 có xác nhận của UBND phường TL và Trung tâm phát triển quỹ đất quận HB; và theo bản khai và cam kết ngày 06/9/2016 có công chứng tại văn phòng Công chứng Công Minh, thành phố Hải Phòng thì bà D và ông P cùng thống nhất xác nhận phương án nhận bồi thường hỗ trợ tái định cư và thửa đất tái định cư được giao là tài sản chung của ông P, bà D; các văn bản trên đều có chữ ký ghi chủ hộ là bà D và đồng sở hữu là ông P. Khi UBND quận xét cấp đất tái định cư thì đã căn cứ vào nhân khẩu sống trên địa bàn để cấp đất tái định cư, lúc này chỉ còn 3 mẹ con bà D ở còn ông P đã chuyển đi ở chỗ khác nên UBND quận đã cấp đất tái định cư cho hộ bà D (lúc này bà D là hộ độc thân), việc bà D khai nhân khẩu để một mình bà D được cấp đất tái định cư là không khai trung thực, không thực hiện đúng thỏa thuận, cam kết ngày 06/9/2016 của ông bà. Vì vậy, UBND quận HB cấp đất tái định cư chỉ mang tên bà D nhưng vẫn phải xác định diện tích đất tái định cư 50m^2 thửa số 348 tờ bản đồ số 32 tại số 13, lô TĐC 19, khu Tái định cư Vinhomes, phường SD, quận HB là tài sản chung của ông P và bà D, nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

[7] Xác định giá trị quyền sử dụng 50m^2 đang có tranh chấp: Ông P đề nghị Tòa án chia giá trị quyền sử dụng 50m^2 đất là tài sản chung của ông và bà D, ông không yêu cầu chia bằng đất vì diện tích đất trên bà D đã bán cho anh M chị N, anh chị đã được cấp GCNQSDĐ, đã xây nhà 4 tầng kiên cố và ở ổn định nên ông không đòi đất. Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá của UBND quận HB thì giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm định giá vào tháng 10/2019 thì giá đất là 8.750.000 đồng/m^2 x 50m^2 = 437.500.000 đồng. Ông P không đồng ý với giá đất này vì giá trị đất thị trường tại thời điểm năm 2017 là 20 triệu đến 25 triệu đồng/m^2; hiện tại đang giao dịch từ 25 triệu đến 30 triệu đồng/m^2. Căn cứ vào lời khai của vợ chồng anh M là người mua đất của bà D thì thời điểm bà D bán đất cho anh với giá là 940.000.000 đồng, ông P chấp nhận lấy giá này để chia sau khi trừ đi 50.914.000 đồng tiền bà D đã nộp và 10.890.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân bà D đã nộp nên tổng số tiền còn lại là 940.000.000 đồng - 50.914.000 đồng - 10.890.000 đồng = 878.196.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu tính giá thửa đất tại thời điểm bà D bán là có căn cứ cần chấp nhận nhưng cần tính công sức hình thành nguồn gốc đất và đất tái định cư của bà D sau đó chia mới phù hợp.

[8] Căn cứ công sức đóng góp của bà D, ông P đối với tài sản chung là phần đất tái định cư đang có tranh chấp: Diện tích đất bị thu hồi có nguồn gốc do anh trai bà D khai hoang, cho bà trước khi bà về chung sống cùng ông P. Khi nhận tiền đền bù bà D đã chia cho ông P số tiền 307.000.000 đồng/617.261.127 đồng được đền bù, bồi thường. Như vậy đã chia cho ông P nửa số tiền đề bù, bồi thường. Mọi thủ tục để được cấp đất tái định cư và các khoản thuế, phí nộp nghĩa vụ đối với nhà nước đều do bà D thực hiện. Hội đồng xét xử xét thấy, về nguyên tắc tài sản chung chia đôi, tuy nhiên tính công sức hình thành tài sản thì phải chia cho bà D 1/3; còn lại 2/3 chia đôi cho bà D và ông P. Cụ thể cách phân chia như sau: 878.196.000 đồng : 3 phần = 292.732.000 đồng/1 phần; bà D được hưởng 585.464.000 đồng và ông P là 292.732.000 đồng.

[9] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ mà UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D: Tại phiên tòa ông P có quan điểm việc UBND cấp GCNQSDĐ cho bà Vũ Thị D là sai trình tự thủ tục và thỏa thuận giữa ông P và bà D, tuy nhiên hiện nay tài sản bà D đã bán cho anh M, chị N, đã sang tên và làm nhà 4 tầng kiên cố nên ông P chấp nhận việc bà D trả cho ông P phần tài sản ông P được hưởng bằng tiền chứ không lấy đất nên ông P không đề nghị hủy GCNQSDĐ mà UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D. Xét việc rút yêu cầu này của ông P là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[10] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với anh M, chị N: Khi anh M, chị N nhận chuyển nhượng đất từ bà D không biết đất có tranh chấp, đến khi làm thủ tục sang tên anh chị mới biết đất có tranh chấp, hiện tại ông P cũng không yêu cầu bà D phải chia đất và ông P cũng không yêu cầu hủy GCNQSDĐ, mặt khác việc sang tên đã được thực hiện theo đúng thủ tục, quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 167 Luật đất đai không cần hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh M, chị N

[11] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của BLTTDS; căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được hưởng là: 292.732.000 đồng x 5% = 14.636.600 đồng. Bà Vũ Thị D phải chịu án phí là: 20.000.000 đồng + 4% x 185.464.000 đồng = 27.418.560 đồng.

[13] Về quyền kháng cáo của các đương sự: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 7 Điều 28, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 32, 33 và Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; căn cứ Điều 99, 100, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P

1. Buộc bà Vũ Thị D phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn P (phần giá trị tài sản chung) số tiền là 292.732.000 (*Hai trăm chín mươi hai triệu bẩy trăm ba mươi hai nghìn*) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền bà Vũ Thị D phải trả cho ông Nguyễn Văn P cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 337598 ngày 10/11/2016 của UBND quận HB đã cấp cho bà Vũ Thị D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn P phải nộp 14.636.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ đi số tiền 14.000.000 đồng ông P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010754 ngày 18 tháng 5 năm 2018 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ông Nguyễn Văn P còn phải nộp 636.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Vũ Thị D phải nộp 27.418.560 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Vũ Thị D, chị Đinh Thị N và UBND quận HB được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Thu Hà